

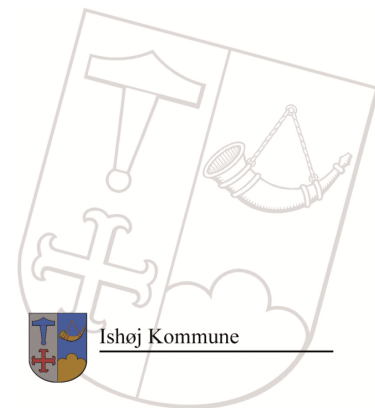
Central Vedligeholdelse

Status for 2020 og handleplan for 2021

Center for Ejendomme

Drift og vedligeholdelse af kommunens bygninger

TBU - 16.12.2020



Indhold

På de følgende sider præsenteres eksempler på Drift- og Vedligeholdelsesopgaver udført i 2020 samt eksempler på opgaver, som foreslås udført i 2021.

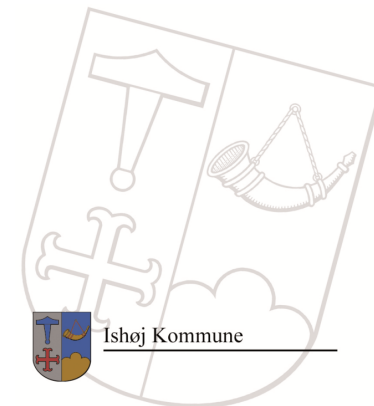
Først præsenteres nogle overordnede forhold, som gør sig gældende i arbejdet med Drift og Vedligehold af kommunens bygninger. Slutteligt beskrives administrationens indsatsområder for 2021 i forbindelse med verdensmål og bæredygtighed.

- Opgavefordeling – Central og Decentral vedligeholdelse S. 3
- Hvordan sikres overblik? S. 4
- Decentrale børneinstitutioner S. 5
- Ramme- og Serviceaftaler S. 6
- Økonomisk status på udførte opgaver i 2020 S. 7
- Eksempler på opgaver udført i 2020 S. 8-14
- Corona S. 15-16
- Økonomioverblik 2021 S. 17
- Økonomioverblik over planlagte opgaver i 2021 S. 18
- Eksempler på planlagte opgaver i 2021 S. 19-24
- Bæredygtighed i CEj S. 25-27

Opgavefordeling – central og decentral vedligeholdelse

Arealet af de kommunale ejendomme udgør i alt ca. 178.000 m². fordelt på ca. 140 bygninger. Vedligeholdelsen af disse bygninger er delt op i en central- og en decentral del:

- Det decentrale omhandler den indvendige vedligeholdelse af overflader, køkkener, mv. Institutionerne har ansvaret for opgaven + budget. Rådgivning kan hentes i CEj.
- Det centrale omhandler udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, fagtilsyn på de kommunale ejendomme, igangsætning af større vedligeholdelsesarbejder, styring af serviceaftaler, vedligeholdelse af hårde hvidevarer.
 - Både de centrale og decentrale opgaver udføres primært af CEj's egen Tekniske drift, dette vedrører primært de mindre drift-, vedligeholds- og serviceopgaver.
 - Både de centrale og decentrale opgaver udføres også ved brug af eksterne håndværkere (primært lokale firmaer) gennem:
 - Rameaftaler på de tekniske fag – herunder døgnvagtudkald på EL og VVS
 - Prisindhentning ved eksterne håndværkere.



Hvordan sikres overblik?

Et overblik over drift- og vedligeholdelsesopgaver i CEj sikres gennem:

- **Ordredel** i drift- og vedligeholdelsessystemet. Opgaver kommer typisk fra institutions- og serviceledere.
- **Vagttelefon** varetages inden for normal arbejdstid af Teknisk drift og af Den Jyske Vagtcentral uden for normal arbejdstid.
- **Teknisk serviceteam** I samarbejde med kommunens skoler og Idrætscenteret har vi en teknikvagt, der håndterer de problemstillinger, der opstår uden for normal arbejdstid.
- **Bygningsansvarlige** i CEj varetager de større planlagte opgaver samt opståede problemstillinger i dialog med de decentrale institutioner.
- Faste **håndværkerdage** to gange om måneden på børneinstitutioner.

Decentrale børneinstitutioner

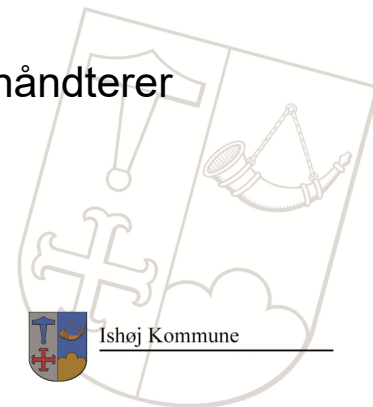
- **Håndværkerdag** – siden januar 2018 har Teknisk drift indført to faste dage i institutionerne hver måned – en til driftsopgaver og en til serviceopgaver. Dagen til driftsopgaver skal sørge for, at forebygge og være på forkant med bygningens stand. Dagen til serviceopgaver skal tage hånd om ønsker fra institutionerne såsom ophængning af hylder, sæbedispensere osv. Der vil i højere grad end tidligere være et fokus på at inddrage lederne i institutionerne - særligt i driftsopgaverne. Dagene er som udgangspunkt uden omkostninger for institutionerne.
- **Decentrale midler** – på daginstitutionsområdet har det været en udfordring at få det decentrale budget til at række. I alt har en børneinstitution ca. kr. 10-15.000 til indvendig vedligeholdelse pr. institutionsbygning årligt. Dette dækker udgifter til bl.a. gulve, malerbehandling og køkken – både vedligeholdelse og udskiftninger.

CEj og CDU (Center for Dagtilbud og Uddannelse) er blevet enige om at samle det decentrale budget (ca. kr. 220.000 i alt). Budgettet prioriteres på baggrund af en årlig gennemgang med de decentrale institutioner og i samarbejde med relevante medarbejdere. Ca. 80% af budgettet fordeles til planlagte arbejder for det kommende år, resterende beløb bruges til afhjælpende opgaver.

Ramme- og serviceaftaler

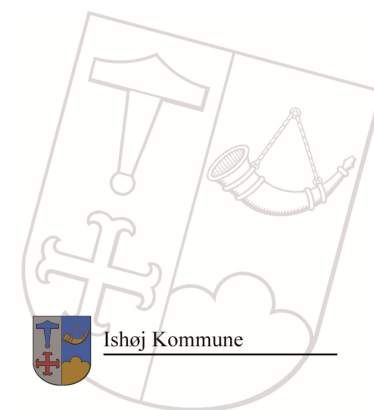
En del af den planlagte drift- og vedligeholdelse løses ved brug af rammeaftaler og serviceaftaler:

- Ishøj Kommune har i forbindelse med ibrugtagningen af Brohuset 2019 indgået en serviceaftale på Sprinkleranlæg
- Ishøj Kommune har rammeaftaler på malerarbejde ifb. med flyttelejligheder og på glarmesteropgaver.
- Ishøj Kommune har rammeaftaler på elektriker, vvs og ventilationservice.
- Ishøj Kommune har serviceaftaler på elevator, AIA (tyverialarmer) og ABA (Brand).
- Ishøj Kommune har fortsat aftaler på skydedøre og diverse tekniske anlæg bl.a. gaskedler, nødgeneratorer, pumper.
- Herudover har Ishøj Kommune en aftale med skadeservicefirma, som håndterer større akutte skader.

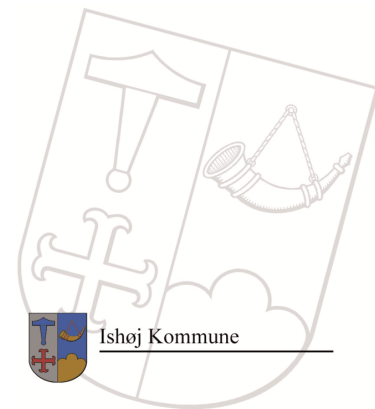


Økonomisk status på udførte vedligeholdelsesopgaver for 2020

➤ Udskiftning af elevatorer	kr.	1.055.000,-
➤ Udskiftning af lofter og lys	kr.	703.000,-
➤ Udskiftning af vinduer	kr.	1.375.000,-
➤ Renovering og udskiftning af tage	kr.	1.658.000,-
➤ Bekæmpelse af Legionella	kr.	750.000,-
➤ Renovering af ventilation og CTS-anlæg	kr.	885.000,-
➤ "Corona" opgaver (fremrykket 2021 opgaver)	kr.	2.584.000,-
Total	kr.	9.330.000,-



Eksempler på vedligeholdelsesopgaver udført i 2020



1. Elevatorer

➤ Omsorgscenteret Kærbo

Der er blevet renoveret to elevatorer på Kærbo.

Pris: 690.000

➤ Strandgårdsskolen

Der er udskiftet en elevator i Strandgårdsskolens bygning K.

Pris: 195.000,-

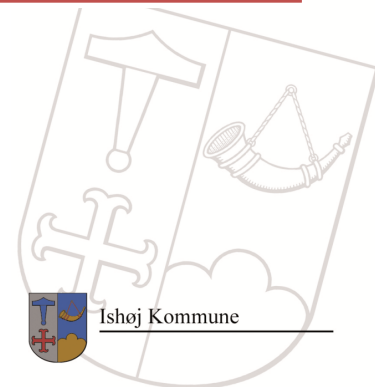
➤ Vejlebroskolen

Elevatoren på Vejlebroskolen er blevet udskiftet.

Pris: 170.000,-



Generisk billede af elevator



2. Udskiftning af lofter og lys

➤ Troldebo

Loftplader sad løst og belysningen var utidssvarende. I 2020 har man opsat nye lyd- og kludelofter samt installeret ny LED-belysning.

Pris: 265.000,-



Gamle lofter i Troldebo

➤ Kongeørnen

Loftplader sad løst og belysningen var utidssvarende. I 2020 har man opsat nye lyd- og kludelofter samt installeret ny LED-belysning.

Pris: 437.700,-



Nye lydlofter og LED-armaturer

3. Udskiftning vinduer

➤ **Rådhuset**

Trappetårnets vinduer og brystningsplader er blevet skiftet. DEAS har administreret opgaven og udgifterne er blevet fordelt mellem bygningens aktører.

Pris 445.000,-



Rådhuset før

➤ **Vibeholmskolen**

Arbejdet med udskiftning af vinduer på Vibeholmskolen (etape 2) fortsatte i maj 2020 for klassefløje J og K samt midterfløj.

Pris 890.000,-



Vibeholmskolen før

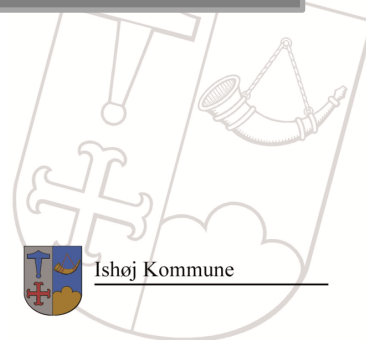
➤ **Kulturskolen**

Efter længere tids utilsigtet vandpåvirkning blev der skiftet 3 vinduesfag og en yderdør i Kulturskolens Koncertsal.

Pris 40.000,-



Vibeholmskolen efter



4. Udskiftning af tage

➤ Motorcenteret

Tagpap, ovenlyskupler og inddækninger er blevet udskiftet og der er desuden renoveret en gavl.

Pris: 302.195,-

➤ Park, Vej og Miljø's saltlager

Tagbeklædningen på saltlageret er blevet udskiftet med ny bølgeenernit.

Pris: 388.370,-

➤ Bredekærgård arkiv og landsbysal

Bredekærgård har fået skiftet tagbeklædning og tagkonstruktionen er blevet renoveret da den viste sig at være stærkt medtaget. Dette har medført ekstraarbejder på ca. 230.000,-.

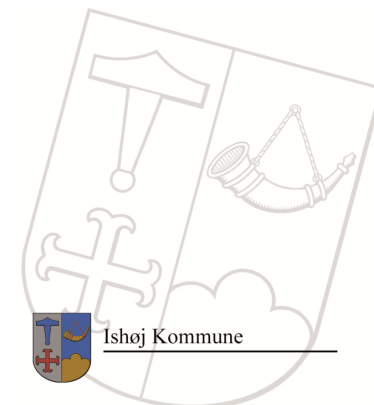
Pris: 967.841,-



Bredekærgård før



Bredekærgård efter



5. CTS og Ventilation

➤ Bibliotek (1. etape)

Etablering af ny CTS da det ikke længere var muligt at reparere på den gamle styring.

Pris: 100.000,-

➤ Kærbo

Etablering af ny CTS da eksisterende styring ikke længere virkede og medførte dårlig afkøling og udløste strafafgift.

Pris: 60.000,-

➤ Park, Vej og Miljø's administrationsbygning

Udskiftning af 2 ventilationsanlæg, CTS-anlæg, samt energioptimering af anlæg.

Pris: 625.000,-

➤ Gildbro SFO

Udskiftning af motor i ventilationsanlæg da eksisterende var defekt.

Pris: 40.000,-

➤ Brohuset Hjemmepleje og Lægerne

Udskiftning af kølepumpe og køleventiler da disse var defekte.

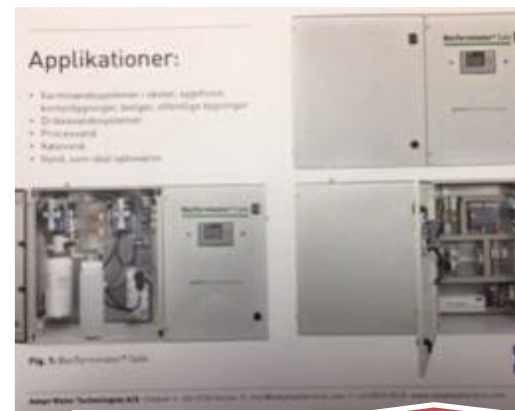
Pris: 60.000,-

6. Legionella bekæmpelse

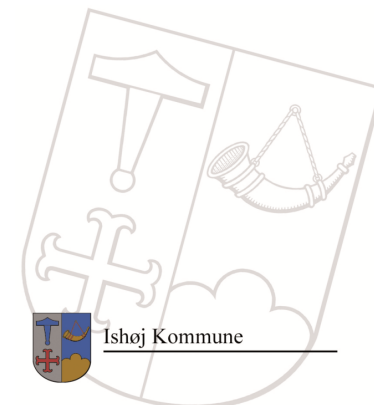
Indsatsen for legionellabekæmpelse er forløbet som planlagt i 2020. Dermed er der nu indsat anlæg på følgende lokationer:

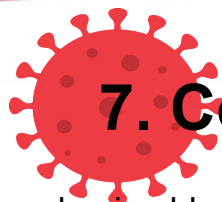
- Strandgårdskolen
- Ishøj Skole

Pris: 750.000,-



System til legionella bekæmpelse





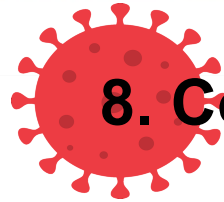
7. Corona vedligehold

I forbindelse med Corona-pandemien blev det besluttet at fremrykke en række vedligeholdelsesopgaver, der var planlagt i 2021. Man fremrykkede vedligeholdelsesopgaver for at holde gang i erhvervslivet under nedlukningen i foråret.

➤ Elverhøj (rødt hus) – Loft og lys	kr. 93.000
➤ Elverhøj (rødt hus) – Renovering af køkken	kr. 124.000
➤ Elverhøj (rødt hus) – Renovering af toiletter	kr. 118.000
➤ Elverhøj (gult hus) – Vinduer og døre	kr. 54.000
➤ Gildbroskolen – Maling af træværk	kr. 354.000
➤ Gildbroskolen – Renovering af svalegang	kr. 176.000
➤ Kulturskolen – Opretning af sidste række rytterlys	kr. 55.000
➤ Trækronerne Musik og Bevægelse – Renovering af indgangsparti	kr. 14.000
➤ Trækronerne Musik og Bevægelse – Udskiftning og maling af vinduer	kr. 40.000
➤ Vejlebroskolen – Maling af træværk	kr. 20.000
➤ Vejlebroskolen – Renovering af gulve på 15 toiletter	kr. 164.000
➤ Vejlebroskolen – Udskiftning af vindueslister	kr. 12.000
➤ Bøgely (Spætten) – Renovering af toiletter	kr. 111.000
➤ Bøgely (Spætten) – Vinduer og døre	kr. 51.000
➤ Bøgely (Svalen) – Lydlofter	kr. 131.000
➤ Firkløveren – Døre til fællesrum	kr. 144.000
➤ Vejlebroskolen – Lofter og lys i kantine	kr. 431.000
➤ Rådhuset – Renovering af omklædningsfaciliteter	kr. 203.000
➤ Bøgely – Nyt fællesrum	kr. 131.000
➤ Park og Vej – Renovering af koldværksted	kr. 158.000

Total på ovenstående opgaver

kr. 2.584.000



8. Corona projekter

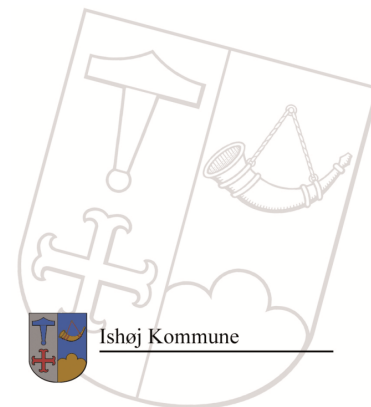
I forbindelse med Corona-pandemien blev det besluttet at fremrykke en række planlagte anlægsinvesteringer og bevillige midler til nye forestående projekter som det fremgår af nedenstående:

Anlægsprojekter

➤ Idrætcentret – Ny depotbygning	kr. 2.000.000
➤ Ishøj Svømmehal – Vedligeholdelsesarbejder 2021	kr. 2.800.000
➤ Vibeholmskolen – Udskiftning af vinduer sidste etaper	kr. 3.500.000
➤ Strandgårdskolen – Renovering af tandklinik og ventilation	kr. 1.200.000
➤ Rådhuset – Udskiftning af vinduer 4N	kr. 1.600.000

Total fremrykket vedligehold og anlæg

kr. 13.684.000



Økonomioverblik 2021

Budget for bygningsvedligeholdelse i 2021, ekskl. moms:

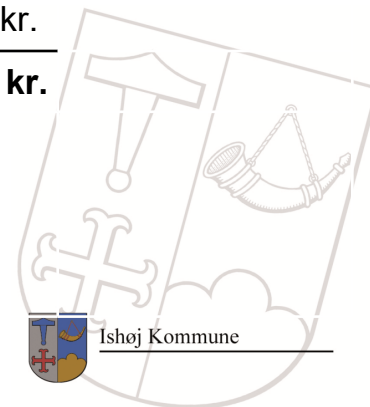
• Central vedligeholdelses pulje	ca.	19.124.000 kr.
Inkl. Rådhuset, Brohuset og Svømmehal		
• Pulje til hård hvidevarer – eks. storkøkkener	ca.	1.154.000 kr.
• Større akutte opgaver – eks. elevator, kloak	ca.	2.407.000 kr.
Totale pulje til central vedligeholdelse	ca.	22.685.000 kr.
• Indvendig vedligeholdelse*	ca.	2.231.000 kr.

Disponering af central vedligeholdespulje

• Personaleudgifter f.eks. teknisk personale og håndværkere	ca.	5.746.000 kr.
• Serviceaftaler f.eks. ABA, CTS og ventilation	ca.	2.800.000 kr.
• Hårde hvidevarer	ca.	1.154.000 kr.
• Planlagt, afhjælpende og akut vedligeholdelse	ca.	13.500.000 kr.
heraf afsat til planlagte opgaver	ca.	4.920.000 kr.
Totale pulje til central vedligeholdelse	ca.	22.685.000 kr.

I alt er der afsat ca. **128** kr. pr. m2 til central drifts- og vedligeholdelse af de kommunale ejendomme

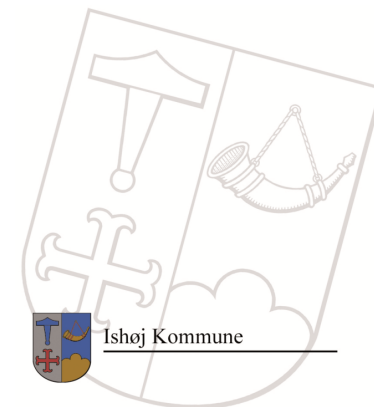
* Indvendig vedligeholdelses budget varetages af decentrale institutioner



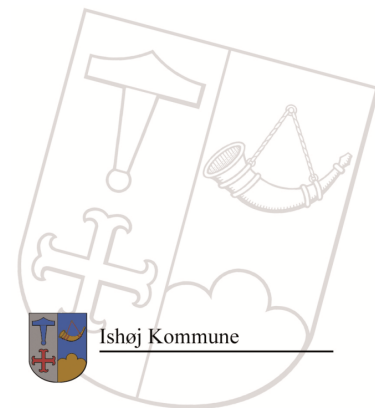
Økonomioverblik over planlagte opgaver i 2021

➤ Facadearbejder	kr. 720.000
➤ Tagarbejder	kr. 2.045.000
➤ Vinduer og døre	kr. 690.000
➤ Lofter og Lys	kr. 125.000
➤ <u>CTS og Ventilationsanlæg</u>	<u>kr. 1.440.000</u>

Total **kr. 4.920.000**



Eksempler på planlagte vedligeholdelsesopgaver 2021



1. Facadearbejder

Ishøj Rådhus

Eternitbånd over vinduer er udtjente og bør udskiftes i sammenhæng med projektet for byrådssalen

Pris: 500.000,-

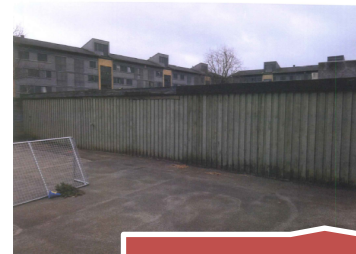


Rådhuset eternitbånd

Femkanten

Eksisterende skur tilknyttet børneinstitutionen Femkanten er udtjent og bør renoveres

Pris: 150.000,-



Femkanten skur

Ishøjgaard Familiecenter

Der er sætningsskade på et murhjørne på Familiecentret hvorfor reparation er nødvendig

Pris: 70.000,-



Familiecenter sætningsskade

2. Tagarbejder

Udskiftning af tagbelægning

Der bør udskiftes tagbelægning på en række bygninger i nærmeste fremtid. I 2021 prioriteres følgende bygninger:

➤ Ungdomsskolen	ca. kr.	600.000,-
➤ Bøgely (Svalen)	ca. kr.	500.000,-
➤ Bredekærgård	ca. kr.	800.000,-

Udskiftning af tagrender

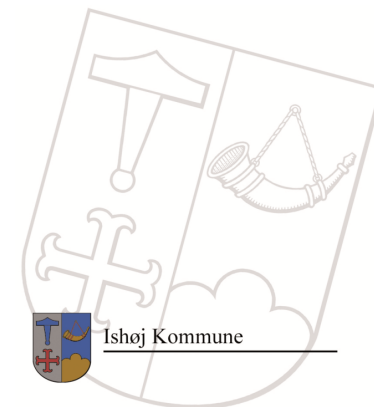
Flere steder på Kulturskolen og Trækronernes Musik- og Bevægelsesinstitution er tagrenderne i dårlig stand og bør repareres/udskiftes.

➤ Kulturskolen	ca. kr.	75.000,-
----------------	---------	----------

Algebehandling af tage

Flere tage trænger til rensning og algebehandling for at forebygge skadelige følgevirkninger. I 2021 prioriteres følgende bygninger:

➤ Ishøjgaard Familiecenter	ca. kr.	70.000,-
----------------------------	---------	----------



3. Vinduer og døre

Udskiftning og reparation af vinduer og døre

Flere bygninger står til at få udskiftet eller behøver reparation af vinduer og døre. I 2021 prioriteres følgende bygninger:

- Ungdomsskolen
- Strandgårdskolen
- Gildbroskolen
- Femkanten
- Piletræet (Blåt hus)
- Kulturcaféen

Pris: 690.000,-

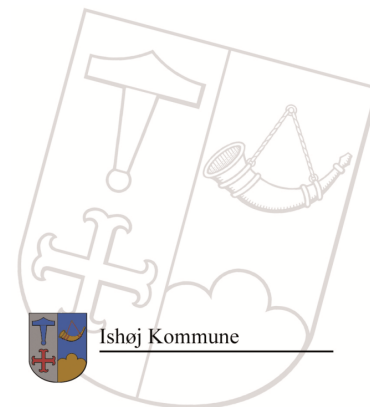
4. Lofter og Lys

Renovering af lofter og lys

En del af kommunens børneinstitutioner har i 2020 fået udskiftet lofter og belysning, hvilket i stor grad gavner indeklimaet for bygningernes brugere og ansatte. I 2021 er følgende bygninger prioriteret:

- Vejlebroskolens SFO (Kælderen)
- Troldebo (Vuggestuen)

Pris: 125.000,-



5. CTS og Ventilationsanlæg

I 2021 skal der ske en udskiftning og ombygning af CTS understationer og ventilationsanlæg på følgende bygninger:

- Biblioteket
- Piletræet (Rødt hus)
- Vibeholmskolen
- Gildbro SFO

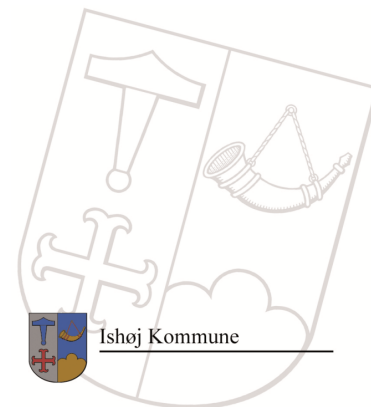
Desuden planlægges det at opgradere kommunens CTS-kontrolsystem, udbedre fejl på diverse ventilationsanlæg i kommunen samt at automatisere sommer nedlukning

Der afsættes ca. kr. 1.440.000 til alle arbejder



Anlæg til udskiftning i daginstitutionen Piletræet

Bæredygtighed i CEj 2020 og 2021



Bæredygtighed på ejendomsområdet

Center for Ejendomme har i 2020 taget hul på arbejdet med de 17 verdensmål. Der er blevet afholdt en temadag hvorpå alle teams i Center for Ejendomme deltog og bidrog med bl.a. at synliggøre hvor afdelingen allerede arbejder med bæredygtighed i dag. Eksempler herpå kan nævnes:

- Udskiftning af lyskilder til LED
- Udskiftning af kommunal bilflåde til el-biler
- Krav til entreprenører om lærlingepolitik og overenskomster
- Genbrug af byggematerialer/komponenter
- Fokus på renovering og forbedringer af skoler
- Automatisering af varmeanlæg



Brainstorm fra temadagen

Bæredygtighed på ejendomsområdet

Temadagen affødte en lang række konstruktive diskussioner om hvordan vi som kommune og særligt i Center for Ejendomme kan fremme den grønne profil i Ishøj. Ens for alle var viljen til omstilling og der er blevet udarbejdet en del forslag til, hvor afdelingen kan sætte ind i 2021 ift. de 17 verdensmål. Der kan eksempelvis nævnes:

➤ Udarbejdelse af indeklimastrategi

- Effekt: Bedre sundhed og trivsel
- Verdensmål: Nr. 3

➤ Anvendelse af regnvand

- Effekt: Reduktion af vandforbrug
- Verdensmål: Nr. 6+15

➤ Fokus på mulighed for solceller ved renoveringer

- Effekt: Reduktion af CO₂
- Verdensmål: Nr. 7

➤ Krav og opfølgning på social dumping

- Effekt: Værdige jobs og løn
- Verdensmål: Nr. 3+6+8



FN's verdensmål

Der vil i januar 2021 blive samlet op på temadagen og blive udarbejdet en klar strategi for de enkelte teams indeholdende et udpluk af de fokuspunkter der blev udarbejdet.